

REFERAT

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Mandag D 28-01-2013 kl. 18.30. Mødet blev afholdt på professionshøjskolen Metropol, Sigurdsgade 26, 2200 København N i lokale 075 C.

Til stede var 45 andelshavere heraf 9 ved fuldmagt

Endvidere deltog Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen. Og ved første del af mødet, til og med punkt 2 på dagsordenen deltog valuar Lars Wismann.

Gennemgang af dagsorden med ændringer, incl. Lars Wismanns punkter.

1. Valg af dirigent og referent
2. Gennemgang af valuarvurdering ved Lars Wismann
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg af bestyrelsen
7. Forslag
 - a. Afstemning om eventuelt nyt viceværtsfirma
 - b. Afstemning om løsning af kælderprojekt
 - c. Forslag til vedtægtsændring vedrørende øvre grænse for husleje ved fremleje
 - d. Gårdudvalgets fremlæggelse af forslag
 - e. Grøntudvalget
 - f. Forslag om istandsættelse af opgange
 - g. Forslag til aflønning for bestyrelsen
 - h. Beboerlokaleudvalget
 - i. Forslag om ny administrator
8. Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor
9. Eventuelt

Der var ingen indvendinger mod dagsordenen. Nicolai Giødesen konstaterede efter forespørgsel at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent

Som dirigent foreslog bestyrelsen Nicolai Giødesen, dette blev godkendt. Stine Jensen fra bestyrelsen blev foreslået og valgt som referent.

Ad dagsordenens punkt 2: Gennemgang af valuarvurdering ved Lars Wismann

Det udsendte materiale blev gennemgået i punkter af Lars Wismann fra virksomheden Wismann Property Consult A/S.

Han foreslog at vi ikke ligger hele vores gæld i et fastforrentet 30 årigt lån, når vi ikke skylder mere i foreningen. Men omlægger til et afdragsfrit 5-årigt lån. Besparelsen kan bruges på at afdrage eller nedsænke boligydelsen.

Endvidere foreslog han at trappeopgangene renoveres da dette vil få foreningen til at fremstå flottere og derved blive nemmere at sælge lejlighederne hurtigt og til bedre pris. En renovering af samtlige trappeopgange vil koste ca. kr. 3.000.000, men vil samtidig få ejendomsværdien til at stige tilsvarende.

Wismann foreslog billigere viceværtsløsning end nuværende hvor der betales kr. 520.400 årligt, og dette ifølge Wismann er en overpris på ca. kr.200.000 samt at opgaverne ikke fuldføres optimalt.

Der bliver fra en beboer gjort opmærksom på at der kan opstå nogle problemer ved fast vicevært som vi ikke har på nuværende tidspunkt i form af sygdom og ferie. Dette vil bestyrelsen tage i betragtning når der tages stilling til valg af evt. ny vicevært.

Der blev spurgt til hvad en valuarvurdering fra Lars Wismann koster i forhold til valuarvurdering fra hidtidige firma. Wismann besvarer spørgsmålet og gør opmærksom på at vi udover en valuarvurdering får ekstra ydelser i form af at beboere kan henvende sig gratis ved spørgsmål, han vil møde op til den årlige generalforsamling samt at han kommer med gode råd til besparelser og forbedringer. Valuar Lars Wismann koster 25.000 plus moms første år 15.000 plus moms andet år. I forhold til 9.000 fra Mallings og Schmidts.

Der blev gjort opmærksom på at første år allerede er betalt da bestyrelsen har besluttet at valuarvurdering skulle laves af Wismann og allerede er udført.

Wismann vurderer ejendommen til kr. 179.500.000. Dette er kr. 19.500.000 højere end sidste valuarvurdering fra Mallings og Schmidts. Andelskronen beregnes på dette grundlag til at være uændret, idet der ifølge Nicolai Giødesen foreslås indsat en reserve i andelsværdiberegningen på det tiloversblevne beløb.

Der blev stemt om valuar Lars Wismann frem for Mallings og Schmidts, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 3: Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning er sendt ud med indkaldelsen. Der blev spurgt om der var spørgsmål, hvilket ikke gjorde sig gældende hvorefter beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsregnskabet blev gennemgået af Nicolai Giødesen i hovedpunkter sammen med den senere udsendte andelskroneberegning.

Beboer foreslog at der kommer en note ved cirkulære når en "gammel" andelshaver flytter. Dette er noret af bestyrelsen.

Der blev spurgt ind til Finansielle omkostningers stigning på s. 8. Giødesen oplyste at dette skyldes låneomlægningerne.

Beboer spurgte om vi får de mistede husleje indtægter igen nu 157 D er solgt. Nicolai Giødesen oplyser at vi kun er berettiget til et års mistet huslejeindtægt samt omkostninger for sagen, dette er refunderet resten er mistet.

Der blev spurgt ind til om foreningen kan gøre noget fremadrettet for at undgå "lånehajer". Giødesen foreslog at vi kan overveje at der kan ligges en lånegrænse for hvor meget nye andelshavere kan låne. Dette kan stilles op som forslag på en generalforsamling. Giødesen vil gerne stå for at formulere et sådan forslag hvis vi ønsker det.

Andelsværdien tages fra Lars Wismanns vurdering i stedet for den der budgetteres. Den stiger med kr. 19.500.000 så værdien er kr. 179.500.000. Giødesen foreslår at de kr. 12.900.000 som nettostigningen udgør, hensættes til reservefond. Og med uændret andelsværdi, så vi fastholder samme andelskrone.

En beboer gjorde opmærksom på at kvadratmeter arealet er forhøjet med 50 m². Samtidig med at summen af andelsbeviser ikke er steget. Giødesen vil undersøge dette nærmere. Det er efterfølgende konstateret at der har været en fejl i BBR og regnskabet er derfor korrekt.

Der blev spurgt ind til stigning af vaskeriudgifter som skyldes udgifter efter skybrud.

Herefter godkendtes regnskabet og andelskroneberegningen enstemmigt.

Ad dagsordenens punkt 5: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Budgettet som blev sendt ud med indkaldelsen blev gennemgået først. Det fik navnet "Standard budget" og ender ud med en uændret boligafgift.

Budget to som blev sendt ud med valuarvurderingen kaldtes "ajourført budget" blev gennemgået efterfølgende. Ajourført budget ligger op til en delvis nedsættelse af boligafgiften med en ændring fra kr. 480 til kr. 405 pr. m² fra 1. maj 2013 og samtidig at beholde de nuværende sikre faste 3% lån incl. afdrag.

En ny vicevært fuldtid vil koste kr. 25.000 pr. mdr. dvs. ca. kr. 325.000 årligt. Kan først gå igennem fra 1. maj 2013 da "Falcke Ejendomsservice" har 3 mdr. opsigelse.

Der blev spurgt ind til kommentarer eller spørgsmål til de to budgetter.

Der blev spurgt om der er mulighed for at ændre i det vedtagende budget løbene hvis fx lønning af bestyrelsen ikke stemmes ind. Dette ses der ingen hindring i.

Beboer anbefalede at der ikke stemmes om husleje reduktion da der er risiko for at der senere skal laves en husleje stigning igen hvis der skal finansieres til nye byggeprojekter.

Der blev fra beboer gjort opmærksom på, at der ikke er budgetteret udgifter til beboerlokale- og gårdudvalget. Dette blev noteret.

Beboer foreslog at vinduerne gennemgås igen da der stadig er mange vinduer der er problemer med. Dette tager bestyrelsen med i sine overvejelser.

Der var bekymringer fra to beboere vedrørende fast fuldtidsvicevært da dette før har skabt problemer. Kasper fra bestyrelsen gjorde opmærksom på at der er indhentet tilbud fra viceværtsfirma og ikke en fuldtidsstilling, hvilket fremlægges senere.

Det blev foreslået at de ting som trænger mest til renovering bl.a. vinduer og udsugning på badeværelser laves inden der gennemføres en huslejereduktion.

Der afstemmes om de to budgetter. Det mest vidtgående først som vurderes til at være "ajourførte budget" blev vedtaget med 30 for, 14 imod og 1 hverken for eller imod således, at boligafgiften fra 1/5-2013 reduceres til kr. 405 pr. m² årligt.

Af dagsordenens punkt 6: Valg af bestyrelsen

Nuværende formand **Kasper Schmidt**, Rådmandsgade 88, 1 tv. ønskede at stille op til genvalg og blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Nuværende næstformand **Stine Jensen**, Jagtvej 157 D, st. th. er ikke på valg før næste år. Fortsætter i bestyrelsen.

Ida Søemod, Rådmandsgade 84, st. tv. er ikke på valg før til næste år. Fortsætter i bestyrelsen.

Bjørn Jensen, Sifs plads 5, 4. tv. ønskede ikke at genopstille.

Aske Christiansen, Skrivergangen 4, 1. th. ønskede ikke at genopstille.

Martin Hansen, Rådmandsgade 84, 2. th. ønskede at stille op til valg, og blev enstemmigt valgt for 2 år.

Nanna Schmidt, Jagtvej 157 F, 1. th. ønskede at stille op til valg og blev enstemmigt valgt for 2 år.

Lene Jespersen, Jagtvej 157 C, st. tv. ønskede at stille op til valg og blev enstemmigt valgt for 1 år.

Endvidere valgtes som suppleanter:

Til 1. suppleant valgtes enstemmigt **Bjørn Jensen**, Sifs plads 5, 4. tv.

Til 2. suppleant valgtes enstemmigt **Marta Warburg**, Skrивergangen 2, 4. th.

Af dagsordenens punkt 7: Forslag

a) Afstemning om eventuelt nyt Viceværtsfirma:

Formand Kasper Schmidt fremlagde tilbud vedrørende nyt viceværtsfirma. Det blev foreslået at der stemmes om hvorvidt bestyrelsen skal finde et nyt og billigt firma eller fortsætte med nuværende. Bestyrelsen vil ved godkendelse af forslaget få frie hænder til at tage stilling til hvilket tilbud de vælger. Forslaget blev vedtaget med 42 stemmer for, 1 imod og to hverken for eller imod.

b) Afstemning om løsning af kælderprojekt:

Vi venter stadig på to tilbud på renovering af kælder, så punktet må udskydes. Der afstemmes om at bestyrelsen kan gå videre med projektet uden at indkalde til en ny generalforsamling. Materialet sendes rundt i cirkulære. Vedtaget ved enstemmigt flertal.

c) Forslag til vedtægtsændring vedrørende øvre grænse for husleje ved fremleje:

Forslag til vedtægtsændring. Forslaget frafalder.

d) Gårdudvalgets fremlæggelse af forslag

Fremmødet ved arbejdsdage gennem året har været 45 beboere i alt. Der foreslås derfor vedtægtsændring med et gebyr på kr. 500 hvis der ikke har været et eneste fremmøde i løbet af året pr. andelsbolig.

Der bliver hængt sedler op med mulighed for dispensation løbende så alle er opmærksomme på at de har denne mulighed.

Der foreslås en studierabat fra beboer.

Der foreslås at de opkrævede pengene fra manglende fremmøde kommer til at gå til renovering af gården og de øvrige arealer.

Forslaget blev vedtaget ved 35 for, 5 imod og 5 hverken for eller imod, dvs med mere end 2/3 for, men hvis det skal vedtages med kvalificeret flertal som vedtægtsændring skal mindst 2/3 være tilstede, og det er der ikke, og så kan det først endeligt vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 uanset hvor mange der møder op.

Gårdudvalget foreslog, at hvis forslaget ikke gik igennem grundet for lille fremmøde på under 2/3 op til den ordinære generalforsamling, hvilket gjorde sig gældende, at vi

vedtager et gebyr på kr. 500 som gælder bare for i år. Forslaget blev afvist med 19 imod 18 for og 8 hverken for eller imod.

Der blev foreslået en vinterlukningsdag hvor der ryddes op inden vinter så legetøjet ikke ligger ude hele vinteren, og ligger i vejen for snerydning samt bliver ødelagt.

Udvalget spurgte om der er nogle der vil stå for en sommerfest. Ingen frivillige.

Der blev gennemgået de ting der i årets løb er udført under arbejdsdagene.

Tak for indsatsen til gårdudvalget.

Der blev foreslået at legetøjet gemmes væk over vinteren i det nye legehus.

Budgettet blev fremlagt.

Fremlæggelse af planer for det kommende år.

Der blev foreslået at der tages hensyn til stuebeboerne når der bygges nye ting i gården så det ikke tager udsigten til gården.

Der blev gjort opmærksom på at der mangler belysning i gården.

Budgettet for 2013 blev fremlagt. Der blev foreslået kr. 100.000 til næste års budget.

Sidste år var der bevilget kr. 100.000 og der blev brugt kr. 35.000.

Kasper foreslog at beboere ikke kan skrive ind om nye etableringer, da der herved kan opstå interesse projekter.

Der blev foreslået at alle referater ligges ud på hjemmesiden både fra bestyrelsen og udvalg.

Budget er enstemmigt vedtaget.

Tilbud om cykelstativer:

Der blev lagt op til en ramme på kr. 95.000.

Forslag vedtaget med 42 for og 3 hverken for eller imod.

Halvtag over cykelstativer kr. 150.000. Beboer foreslog i stedet ramper til at komme ned i cykelkældrene. Forslaget afvist med 9 for 33 imod og 3 hverken for eller imod.

Gårdudvalget består af: Julie, Sofie, Sesse og Martin. Der blev spurgt om der var flere der var interesserede i at gå ind i udvalget. Det var der ingen der var.

Der bliver derfor opfordret til at hvis nogle ønsker at komme med i gårdudvalget kan de henvende sig på mail gaardudvalget@parkalleen.dk som ønsker flere medlemme.

e) Grøntudvalget:

Martha ønsker flere medlemmer til grøntudvalget. Kasper Schmidt og Bjørn Windfeldt melder sig udover Martha til udvalget.

f) Forslag om istandsættelse af opgange.

Der blev fra bestyrelsen foreslået en renovering af både for- og bagtrapper med et rammebudget på 3 mio. Dette kan finansieres uden boligafgiftsstigning da foreningen har en opsparing. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

g) Forslag om aflønning af bestyrelsen.

Der har på nuværende tidspunkt været afsat kr. 25.000 til bestyrelsen. Der blev foreslået at kr. 99.000 afsættes til aflønning af bestyrelsen.

Der blev spurgt ind til hvad kriterierne er til at modtage løn. Hvad hvis arbejdet ikke bliver gjort ordentligt.

Der blev foreslået at der laves en ansættelses-kontrakt for bestyrelsen hvis dette skal vedtages. Forslaget blev sat i bero.

h) Beboerlokaleudvalget:

Alle medlemmer af beboerlokaleudvalget ønskede at fratræde udvalget som bestod af Pelle, Peter og Lene.

Monika Stenalt Sifs plads 5 3 tv. Samt Cecilie Lyngkjær Sifs plads 5 2. th og Michael Mowitz samme adresse ønskede at melde sig ind i udvalget.

Festudvalget blev oprettet af Malene, Gry og Cecilie, foreløbig kun til planlægning af sommerfesten. Beløbende bevilges løbende af bestyrelsen.

i) Forslag om ny administrator

Angående punkt 7 om forslag til skift af administrator, kan dette punkt ikke behandles hvis vedkommende ikke giver sig til kende da man ikke kan komme med et forslag anonymt. Beboer ønsker ikke at give sig til kende og forslaget frafalder.

Nicolai knyttede kommentarer til medieomtalen omkring Nicolai Giødesen. Han har fået en delvis undskyldning fra både DR og Ekstrabladet.

Ad dagsordenens punkt 8: Godkendelse af bestyrelsens valg af administrator og revisor

Da der har været en del medieomtale omkring Nicolai Giødesen opdeles afstemningen i to dele således, at der først blev stemt om valg af revisor som blev godkendt med 43 for og 2 hverken for eller imod.

Herefter blev der stemt om hvorvidt Giødesen skulle fortsætte som administrator hvilket blev vedtaget med 42 for og 3 hverken for eller imod.

Ad dagsordenens punkt 9: Eventuelt

Der foreslås at der bør laves en 10 års plan med en prioritering af hvilke projekter der skal laves først og hvornår de senest skal sættes i gang.

Der blev fra beboer gjort opmærksom på, at facaden udenfor Sifs plads til beboerlokalet er meget åbent og der blev foreslået at der sættes gardiner op.

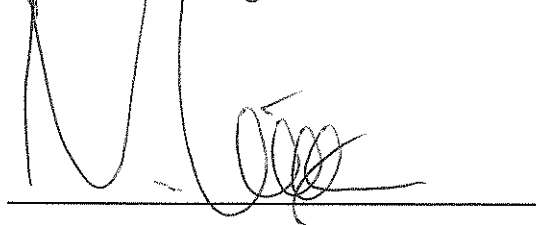
Beboer gør opmærksom på, at pumper på dørene smækker for hårdt. Der blev foreslået nye dørpumper på alle døre, dette kan med fordel gøres i forbindelse med renovering af opgangene.

Beboer foreslog at der ligges et telefonnummer til bestyrelsen ved akutte ting. Der blev fra bestyrelsen henvist til akuttelefonen ved Dennis vicevært.

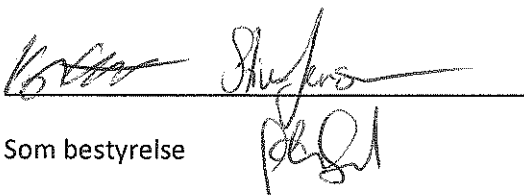
En beboer foreslår at opslag vedrørende indbrud skal tages ned, da de sender et dårligt signal til eventuelt nye beboere som vises rundt på ejendommen. Det samme gør sig gældende med opslaget om rotter ved skralde containerne. Dette blev noteret, idet det samtidig blev oplyst, at problemerne ser ud til at være løst og ikke mere aktuelle.

Beboer spørger ind til effekten af de nye sikkerhedsdøre. Bestyrelsen fortæller at der har været et par tilfælde af indbrudsforsøg, men så hvidt bestyrelsen og vicevært er informeret har der ikke været nogen egentlige indbrud, så de nye sikkerhedsdøre har virket efter hensigten.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.30.



Som dirigent



Som bestyrelse